Bestlage Grinzing! Außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit südseitigem Eigengarten in historischem Winzerhaus aus dem 16. Jahrhundert



Objektnummer: 4184

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1600
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,73 m²
Nutzfläche:	165,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	63,15 m²
Keller:	54,63 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	312,74 €
USt.:	35,88 €

Infos zu Preis:

Ein Tiefgaragen-Parkplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien











































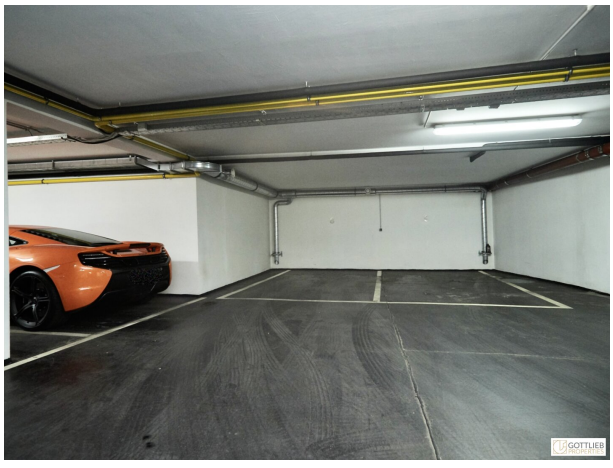




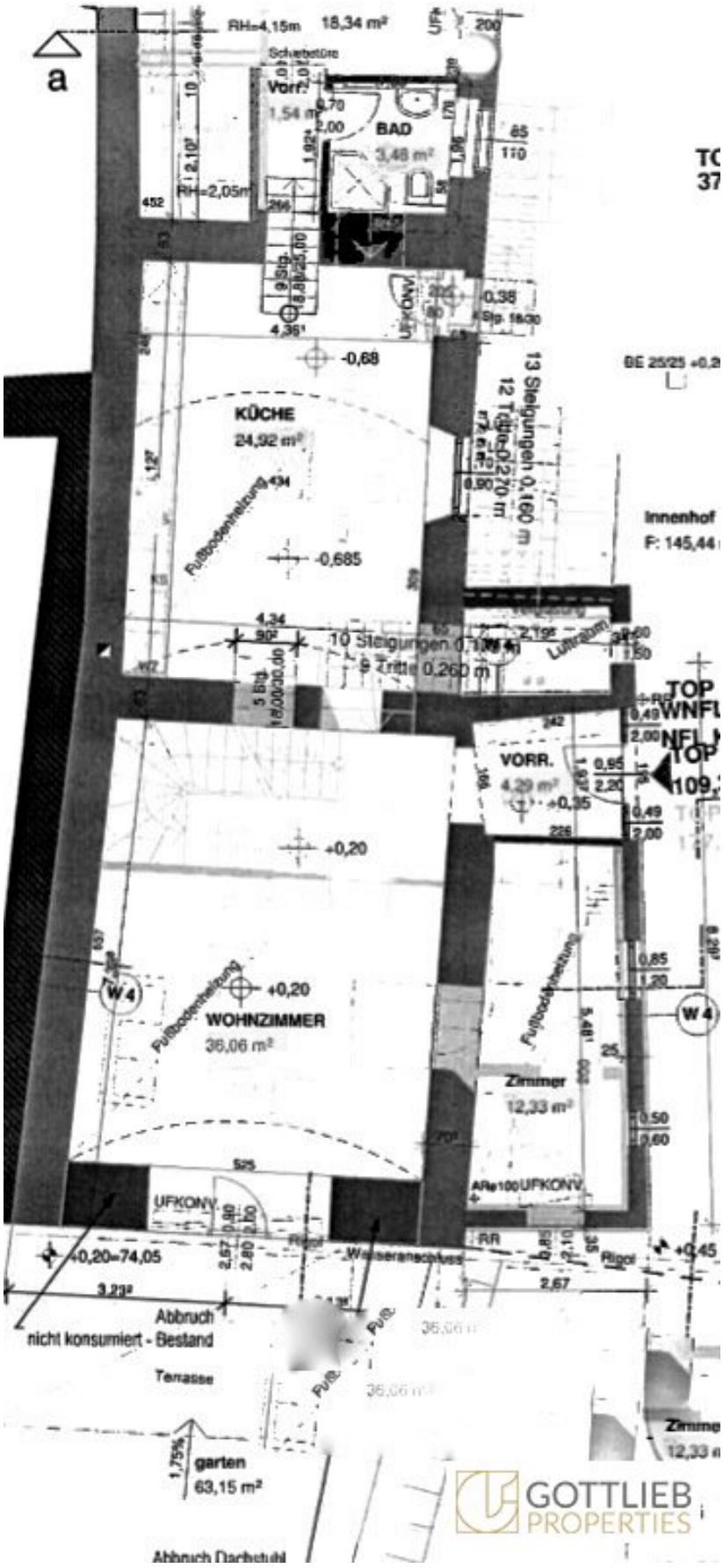


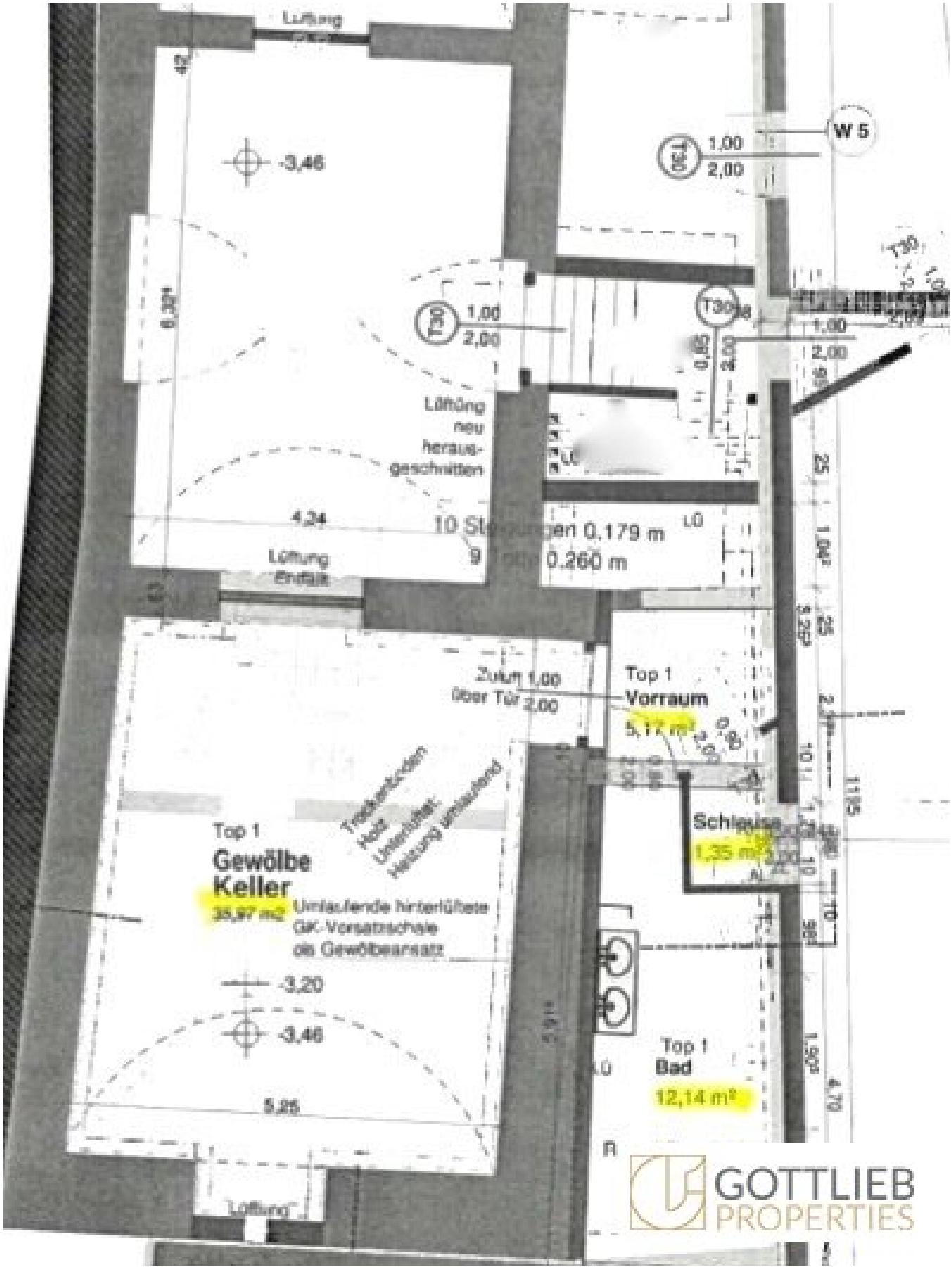







PORSCHE
GOTTLIEB
PROPERTIES


a
RH=4,15m
18,34 m²
Vorr.
1,54 m²
BAD
3,46 m²
RH=2,05m
KÜCHE
24,92 m²
Fußbodenheizung
-0,68
-0,685
13 Steigungen 0,160 m
12 Trittstufen 0,270 m
Innenhof
F: 145,44
10 Steigungen 0,160 m
9 Trittstufen 0,260 m
VORR.
4,29 m²
+0,35
+0,20
WOHNZIMMER
36,06 m²
W 4
Zimmer
12,33 m²
UFKONV.
ARe100 UFKONV.
RR
Rigol
Wasseranschluss
+0,20=74,05
+0,45
Abbruch
nicht konsumiert - Bestand
Terrasse
garten
63,15 m²
1,75%
Abbruch Dachstuhl
GOTTLIEB
PROPERTIES


Lüftung
W 5
1,00
2,00
-3,46
T30
1,00
2,00
Lüftung neu herausgeschnitten
4,24
Lüftung entfällt
Zuluft 1,00
über Tür 2,00
Top 1
Vorraum
5,17 m²
Schleuse
1,35 m²
Top 1
Gewölbe
Keller
35,87 m2
Umlaufende hinterlüftete GK-Vorsatzschale als Gewölbeansatz
Trockenfußboden Holz Unterlüftet Heizung umlaufend
-3,20
-3,46
5,25
Lüftung
Top 1
Bad
12,14 m²
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

Etwas unterhalb der Bellevue Höhe in Grinzing, einem Bezirksteil des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling, gelangt zum sofortigen Verkauf eine **absolut ruhig gelegene, charmante 3-Zimmer-Wohnung mit historischem Deckengewölbe, Weinkeller und Eigengarten**. Das Objekt befindet sich **in einem denkmalgeschützten ehemaligen Winzerhaus mit unterkellerten Seitenteilen**, dessen Kern **aus dem 16. Jahrhundert** stammt und welches **in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts umgebaut** wurde. **In den Jahren 2008 und 2009 wurde das gesamte Anwesen liebevoll generalsaniert**, Wohnungen errichtet und das historische Erscheinungsbild behutsam renoviert.

Diese außergewöhnliche, zweigeschossige Garten-Wohnung mit ca. 165 m² Wohnnutzfläche ist süd- und ostseitig ausgerichtet und beinhaltet drei helle, geräumige Zimmer - eines davon mit direktem Ausgang in den ca. **63 m² großen Eigengarten, welcher Teil des malerischen Innenhofes ist**. Über Stufen gelangt man vom Wohnzimmer in die offene, gemütliche Wohnküche mit Essplatz. Beide Räume sind mit einem historischen, sogenannten Tonnengewölbe gedeckt - welches den Charme sowie das Flair der Geschichte dieses Hauses widerspiegelt. Eines der Schlafzimmer hat eine kleine zusätzliche Galerie, einen Schrankraum und ein angeschlossenes Duschbad mit Toilette. Ein Vorraum komplettiert das Erdgeschoss.

Über Treppen gelangt man in das Kellergeschoss mit seinem ebenso **beeindruckenden Gewölbekeller** sowie in ein weiteres **Wellnessbad mit Regendusche, Toilette und einem separaten Saunabereich**.

Der Wohnung ist ein Tiefgaragen-Parkplatz zugeordnet, der im Kaufpreis bereits inkludiert ist.

+ absolute Ruhelage

+ ca. 165,36 m² Wohnnutzfläche inklusive

+ ca. 54,63 m² Kellerfläche

+ ca. 63,15 m² Eigengarten

+ ca. 12,50 m² Tiefgaragen-Parkplatz

Erdgeschoss

+ ca. 110,73 m² Wohnfläche, davon:

+ ca. 36,06 m² südseitiges Wohnzimmer

+ ca. 24,92 m² offene Wohnküche

+ ca. 18,43 m² ostseitiges Schlafzimmer inklusive Schrankraum

+ ca. 9,77 m² Galerie

+ ca. 3,48 m² Duschbad mit Toilette

+ ca. 12,33 m² weiteres südseitiges Schlafzimmer

+ Vorraum und Flur

Kellergeschoss

+ ca. 54,63 m² Kellerfläche, davon:

+ ca. 35,97 m² Gewölbe-Keller zur vielfältigen Nutzung

+ ca. 12,14 m² Duschbad mit Toilette, inklusive

+ Sauna

Ausstattung

+ Weitzer Vollholz-Dielen-Parkettböden "Eiche"

+ Fliesenböden in den Nassräumen

+ komplett ausgestattete offene Wohnküche mit Waschmaschinen-Anschluss

+ Duschbäder mit Waschbecken und Unterbauschrank, Spiegeloberschrank, Handtuchwärmer sowie Toilette

+ Fußbodenheizung

+ Gasetagenheizung der Marke "Junkers"

+ Sauna und Wellness-Bereich

+ der Wohnung ist ein Tiefgaragen-Parkplatz zugeordnet

Verkehrsanbindung

+ Straßenbahn-Linie 38

+ Autobus-Linie 38A

+ Schnellbahn-Linie S 40

Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in ca. 20 Minuten.

Lage und Infrastruktur

Grinzing liegt am Stadtrand Wiens, eingebettet zwischen den Ausläufern der Alpen - dem Kahlenberg, dem Leopoldsberg sowie dem Nußberg - und der Donau. Bekannt ist dieser Stadtteil des 19. Wiener Gemeindebezirks als äußerst beliebte und noble Wohngegend und ebenso durch seine über Jahrhunderte währende, weltweit berühmte Heurigentradition für Wiener und Touristen.

In der fußläufig innerhalb weniger Minuten sehr gut erreichbaren Himmelstraße und der Grinzinger Allee sowie deren Seitengassen finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, Ärzte und viele gemütliche Gasthäuser sowie Restaurants. Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien. Die Universität für Bodenkultur und die Tourismusschulen Modul befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Besonders hervorzuheben sind die mannigfaltigen Wanderwege und Freizeitmöglichkeiten, welche über die nahe gelegene Bellevue-Wiese hinauf zum Erholungsgebiet Am Himmel und zum Cobenzl direkt in den Wienerwald führen. Die Donaupromenade oder die Donau laden ebenso zum Spazierengehen, Laufen, Radfahren, aber auch zu Aktivitäten auf dem Wasser ein.

In der warmen Jahreszeit bringt ein Besuch im wunderschönen, historischen Krapfenwaldlbad Erfrischung, kombiniert mit einem wunderbaren Fernblick über die Dächer Wiens.

Gemütliche Abende an lauen Abenden lassen die Wiener oftmals gemeinsam mit Freunden in

kleinen Buschenschanken direkt zwischen Weinreben gesellig ausklingen - unter dem Motto: in der Stadt, aber doch am Land.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap